

# EKONOMISK PLAN

---

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÅGELSTIGEN

---

---

NACKA KOMMUN

---

Transaktion 09222115557521775855



Signerat MP1, JN, MP2

---

Transaktion 09222115557521822511



Signerat AU, KB

---

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>   | <b>3</b>  |
| Föreningens syfte .....   | 3         |
| Förvärv av fast egendom.....  | 3         |
| Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt .....                                   | 3         |
| <b>2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETEN .....</b>                                      | <b>5</b>  |
| Fastigheterna .....   | 5         |
| Bostäderna.....   | 7         |
| Gemensamma installationer .....   | 8         |
| Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra.....                  | 8         |
| Underhållsbehov .....   | 8         |
| <b>3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD.....</b>                                 | <b>9</b>  |
| <b>4. FINANSIERINGSPLAN .....</b>   | <b>9</b>  |
| Övriga upplysningar.....  | 10        |
| <b>5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER .....</b>                          | <b>11</b> |
| Kapitalkostnader .....  | 11        |
| Driftkostnader & övriga kostnader.....  | 11        |
| Driftkostnader år 1 .....   | 12        |
| Kostnader som debiteras separat .....   | 12        |
| <b>6. FÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN .....</b>                                 | <b>14</b> |
| Flöden år 1 .....   | 14        |
| Flöden år 1 – 20.....   | 15        |
| Ställda antaganden .....  | 16        |
| <b>7. KÄNSLIGHETSANALYS.....</b>  | <b>17</b> |
| Beräknade årsavgifter år 1 – 16 vid olika antaganden om ränta och inflation ..... | 17        |
| <b>8. LÄGENHETSFÖRTECKNING .....</b>  | <b>18</b> |
| <b>9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR .....</b>   | <b>19</b> |
| <b>10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN .....</b>   | <b>20</b> |
| <b>11. BILAGOR.....</b>   | <b>21</b> |
| BILAGA 1 – Ränteoffert från Solifast .....  | 21        |
| BILAGA 2 – Offert ekonomisk förvaltning från Bostadsrätterna.....                 | 21        |
| BILAGA 3 – Offert försäkring från Nabo.....                                       | 21        |
| BILAGA 4 – Underhållsplan.....  | 21        |



## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### **Föreningens syfte**

Bostadsrättsföreningen Fågelstigen med organisationsnummer 769640-2077 har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län. Föreningen är en s.k. äkta privatbostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen uppför 18 bostadsrätter i form av parhus och studiohus på fastigheterna Nacka Lännersta 1:1260, 1:1261, 1:1262, 1:821, 1:822 och 1:825. Upplåtelseformen och medlemmarnas rätt i föreningen kallas för bostadsrätt, medlemmarna kallas för bostadsrättshavare. Föreningens avsikt är att sträva efter en belåningsgrad som är hållbar på sikt och som främjar medlemmarnas ekonomiska intressen. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig i bedömda förhållanden vid upprättandet.

### **Förvärv av fast egendom**

Föreningen har förvärvat de tre fastigheterna Nacka Lännersta 1:821, 1:822 och 1:825 genom förvärv av samtliga aktier i Carl Ek Fastigheter Mark 3 AB, org.nr 559281-0252 ("Bolaget"). Bolagets enda tillgångar var vid förvärvstidpunkten de tre fastigheterna. Föreningen har därefter förvärvat fastigheterna från Bolaget till fastigheternas marknadsvärde. Detta resulterar inte i någon uttagsbeskattning för föreningen. Fastigheterna har därefter styckats till totalt sex fastigheter.

### **Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt**

Bygglov på fastigheterna beviljades under 19:e april 2023, startbesked erhöles 11:e augusti 2023 och byggstart skedde under Q3 2023. Färdigställandet och inflyttning i bostäderna kommer att ske i tre etapper. I första etappen sker inflyttning av lägenheterna 13, 14, 17, 18, 19, 20, 22, 23,



24, 25 och 30. I andra etappen sker inflyttning av övriga parhusbostäder. I tredje etappen sker inflyttning i resterande studiohus. Inflyttning av första etappen sker under Q3 2024 och inflyttning i resterande förväntas preliminärt ske under Q4 2024 – Q1 2025. Upplåtelse av bostadsrätt förväntas ske maximalt ca en månad innan inflyttning. Insatsgaranti kommer att användas som säkerhet för att få tillstånd hos Bolagsverket att upplåta bostadsrätt.

Bostädernas taxeringsvärde när de är färdigställda har uppskattats med hjälp av skatteverkets beräkningssystem, d.v.s. det slutliga taxeringsvärdet har uppskattats.

***Beräknat slutgiltigt  
taxeringsvärde***

|                     | <b>Byggnad</b>              | <b>Tomt</b>                 | <b>Summa</b>                |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <i>Lägenhetstyp</i> |                             |                             | -                           |
| Lägenhet 1          | 3 870 000 kr                | 1 544 000 kr                | 5 414 000 kr                |
| Lägenhet 2          | 3 870 000 kr                | 1 544 000 kr                | 5 414 000 kr                |
| Lägenhet 3          | 823 000 kr                  | 1 544 000 kr                | 2 367 000 kr                |
| Lägenhet 4          | 3 870 000 kr                | 1 544 000 kr                | 5 414 000 kr                |
| Lägenhet 5          | 3 870 000 kr                | 1 544 000 kr                | 5 414 000 kr                |
| Lägenhet 6          | 823 000 kr                  | 1 544 000 kr                | 2 367 000 kr                |
| Lägenhet 7          | 3 843 000 kr                | 1 544 000 kr                | 5 387 000 kr                |
| Lägenhet 8          | 3 843 000 kr                | 1 544 000 kr                | 5 387 000 kr                |
| Lägenhet 9          | 1 372 000 kr                | 1 544 000 kr                | 2 916 000 kr                |
| Lägenhet 10         | 3 870 000 kr                | 1 544 000 kr                | 5 414 000 kr                |
| Lägenhet 11         | 3 870 000 kr                | 1 544 000 kr                | 5 414 000 kr                |
| Lägenhet 12         | 823 000 kr                  | 1 544 000 kr                | 2 367 000 kr                |
| Lägenhet 13         | 3 870 000 kr                | 1 544 000 kr                | 5 414 000 kr                |
| Lägenhet 14         | 3 650 000 kr                | 1 544 000 kr                | 5 194 000 kr                |
| Lägenhet 15         | 823 000 kr                  | 1 544 000 kr                | 2 367 000 kr                |
| Lägenhet 16         | 3 760 000 kr                | 1 544 000 kr                | 5 304 000 kr                |
| Lägenhet 17         | 3 760 000 kr                | 1 544 000 kr                | 5 304 000 kr                |
| Lägenhet 18         | 823 000 kr                  | 1 544 000 kr                | 2 367 000 kr                |
| <b><i>Summa</i></b> | <b><i>51 433 000 kr</i></b> | <b><i>27 792 000 kr</i></b> | <b><i>79 225 000 kr</i></b> |



## 2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETEN

### Fastigheterna

De fyra fastigheterna är belägna i nära anslutning till varandra på Fågelstigen i området Lännersta, Nacka kommun. Lännersta ligger med närhet till Orminge centrum, grönområden, skola och idrottsanläggningar, ca 15 km från centrala Stockholm. Varje bostad kommer att disponera över en egen uteplats som ingår i upplåtelsen. Varje bostad kommer även att ha tillhörande parkeringsplatser som även ingår i upplåtelsen; två stycken per tvåbostadshus och en per studiohus. Förråd kommer att finnas tillhörande respektive bostad.

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Fastighetsbeteckningar      | Nacka Lännersta 1:1260, 1:1261, 1:1262, 1:821, 1:822 och 1:825   |
| Adresser                    | Fågelstigen 8 A-F, 10 A-F & 12 A-F, 132 35 Saltsjö-boo   |
| Tomtareal                   | 757, 753, 760, 783, 767 & 750 m <sup>2</sup>   |
| Planbestämmelser            | DP Fågelstigen, del av fastigheten Lännersta 10:1 m.fl., i Boo, Nacka kommun – DP 651, 0182K-P2021/651   |
| Upplåtelseform              | Bostadsrätt  |
| Gemensamhetsanläggningar    | Nacka Lännersta ga:4   |
| Servitut                    | Officialservitut för väg med aktnummer 0182K-2022/18.2   |
| Lägenheter                  | 18 st  |
| Lokaler                     | 0 st   |
| Byggnadsutformning          | 12 st huskroppar med 1-2 våningar  |
| Taxeringsmässigt värdeår    | 2023/2024  |
| Kommunalt vatten och avlopp | Kommer att vara ansluten till kommunala vatten och avloppsanläggningen, hanteras av föreningen. Fasta VA-kostnader ingår i avgiften, förbrukningskostnader debiteras respektive hushåll baserat på schablon som beslutas av föreningens styrelse |



Försäkring Fullvärde från och med avslutad slutbesiktning, dessförinnan står totalentreprenör för försäkringen som är allrisk- och egendomsförsäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen efter entreprenadtiden ingår egendomsförsäkring, styrelseansvarsförsäkring och kollektiv olycksfallsförsäkring; hemförsäkring står respektive bostadsrättshavare för. Även bostadsrättstillägg är Bostadsrättshavarnas ansvar att ha tecknat

### **Byggnaderna**

|                        |  |
|------------------------|--|
| Byggnadsår             | 2023/2024  |
| Uppförande             | Totalentreprenad, entreprenör står således för risken under garantitiden som gäller till och med 5 år efter slutbesiktigad entreprenad |
| Grundläggning          | Gjuten betongplatta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering  |
| Bärande konstruktioner | Ytterväggar i trä, vissa innerväggar i trä   |
| Stomme                 | Trä  |
| Fasad                  | Trä  |
| Yttertak               | Betongplattor  |
| Bjälklag               | Trä  |
| Fönster                | 3-glas, trä och aluminium  |
| Ytterdörrar            | Grå  |
| Uteplatser             | Varje lägenhet kommer att ha en egen uteplats med möjlighet till altan   |
| Källare                | 0 st   |
| Vind                   | 1 st i samtliga parhusbostäder   |
| Total boarea           | 1 971 kvm  |
| Boarea per lägenhet    | Se 8. <i>Lägenhetsförteckning</i> i denna plan   |



## Bostäderna

Föreningen kommer att bestå av 6 tvåbostadshus och 6 studiohus. Tvåbostadshusen kommer att omfatta två bostäder vardera. I parhusen kommer de två bostäderna att vara 146-159 kvm, varav ca 140-153 kvm BOA. Studiohusen kommer att omfatta 1 bostad vardera. En bostad kommer att vara 48 kvm, varav 44 kvm BOA och resterande fem kommer att ha ca 40 kvm golvyta, varav ca 24 kvm BOA.\*

|             |   |
|-------------|---|
| Uppvärmning | Tvåbostadshus: Frånluftsvärmepump-vattenburen golvvärme på nedervåning, vattenburna radiatorer på övervåning<br>Studiohus: luft-luftvärmepump med värmeåtervinning & elpatron, elburen golvvärme i bad              |
| El          | 3-fas el, separata abonnemang   |
| Ventilation | Parhus: Frånluft i värmepumpen & tilluft via ventiler;<br>Attefallshus: Frånluftsfläkt i badrum, tilluft via ventiler   |
| Hall        | Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak  |
| Badrum      | Klinkers på golv, kakel på väggar, vitmålat tak; wc, dusch/badkar, handfat med skåp och spegel  |
| Tvätttrum   | Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak; tvättmaskin   |
| Sovrum      | Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak   |
| Vardagsrum  | Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak   |
| Kök         | Ekparkett på golv, vitmålade väggar med en del stänkskydd, målade tak; skåp, ugn, spis, diskmaskin, kyl, frys   |
| Förvaring   | Tvåbostadshus: Walk-in-closet i stora sovrummet<br>Studiohus: Förvaring under trappa samt på loft<br>Förråd ingår till varje bostadsrätt vilket är del av bostaden i parhusbostäderna och utvändigt för studiohusen |

---

\*Mätning har gjorts på ritning



Invändiga väggar & tak

Vitmålade

Golv

Ekparkett i sovrum, vardagsrum, kök, allrum; klinkers  
hall, badrum, tvättstuga

### **Gemensamma installationer**

Tomtmark

Gräsmatta, grusgångar

Bredband

5G

### **Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra**

På varje fastighet finns 1 tvåbostadshus med 2 bostäder och 1 studiohus med 1 bostad. Totalt finns 2 huskroppar per avstyckad fastighet, vilka är belägna maximalt ca 25 meter ifrån varandra. Fastigheterna är belägna så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

### **Underhållsbehov**

Byggnaderna kommer att uppföras med högsta kvalitet. Följaktligen prognostiseras inga underhållsbehov utöver normalt fortlöpande underhåll de närmsta åren. För dessa underhåll görs första året en avsättning om 40 kronor/kvm enligt föreningens framtida ekonomiska plan, vilken finansieras genom årsavgifterna. Stadgarna säkerhetsställer lägsta årliga avsättning om 20 kronor/kvm och år. Bifogat till denna plan finns en underhållsplan för att säkerhetsställa att fastigheternas underhållsbehov ombesörjes. Avsättning för underhåll efter år 1 görs preliminärt enligt denna plan. För inre underhåll, uteplatserna och uppvärmning ansvarar bostadsrättshavarna själva för underhåll. Underhåll för interiöra installationer efter ansvarstiden ansvarar respektive bostadsrättshavare själv för.



### 3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD

Förvärvet omfattar boarea om totalt 1 971 kvm, vilket föreningen anskaffat genom ett s.k. indirekt förvärv (se 1. Förvärv av fast egendom). Lägenheterna säljs till slutkund med bostadsrätt. Förvärvskostnaden nedan utgör den beräknade kostnaden för föreningen.

#### **Förvärv av fastighet vid nybyggnad**

| <b>Anskaffningsvärde (preliminärt)</b> | <b>Belopp</b>         |
|--|-----------------------|
| <i>Varav:</i>                          |                       |
| Köpeskilling fastigheter               | 26 650 000 kr         |
| Entreprenad                            | 63 488 361 kr         |
| Övriga kostnader                       | 31 103 388 kr         |
| <b>Summa total anskaffningsutgift</b>  | <b>121 241 749 kr</b> |

Kassabehållning 50 000 kr

| <b>Finansiering</b>           | <b>Belopp</b>         | <b>Per kvm<br/>BOA</b> |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Insatser & upplåtelseavgifter | 96 575 409 kr         | 48 998 kr              |
| Lån                           | 24 716 340 kr         | 12 540 kr              |
| <b>Summa finansiering</b>     | <b>121 291 749 kr</b> |                        |

| <b>Bostadsyta</b> | <b>Area</b>  |
|-------------------|--------------|
| Bostadsarea       | 1 971        |
| Biarea            | 120          |
| <b>Totalarea</b>  | <b>2 091</b> |

### 4. FINANSIERINGSPLAN

| <b>Finansieringsplan</b>                                | <b>Belopp</b>         | <b>Ränta</b> | <b>Kostnad</b> | <b>Amortering</b> |
|---|-----------------------|--------------|----------------|-------------------|
| <b>Banklån 5 år*</b>                                    | 24 716 340 kr         | 3,49%        | 863 109 kr     | - kr              |
| <b>Medlemsinsatser &amp;<br/>upplåtelseavgifter</b>     | 96 575 409 kr         |              |                |                   |
| <b>Summa lån, insatser &amp;<br/>upplåtelseavgifter</b> | <b>121 291 749 kr</b> |              |                |                   |

\* Amortering sker efter år 10 med ca 1,11 % av det utestående lånebeloppet.



## Övriga upplysningar

Som säkerhet för lånen ställs pantbrev. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån ränteffert (2024-07-01). Amortering sker efter år 10 med ca 1,11 % av det utestående lånebeloppet.

Carl Ek Fastigheter Projekt 3 AB, org.nr 559268-3717 ("Garanten") har lämnat en räntegaranti till Föreningen. Garanten garanterar gentemot Föreningen att i det fall att de faktiska räntekostnaderna skulle överstiga de beräknade räntekostnaderna i den intygsgivna ekonomiska planen (en ränta om 3,49%) att under de 2 (två) första åren, till Föreningen, erlægga ett belopp motsvarande mellanskillnaden upp till en total kapitalkostnad beräknad med max 3,76% ränta. Eventuell mellanskillnad betalas kvartalsvis i förskott. Beräkningar i denna ekonomiska plan görs med beaktade av räntegarantin.



## 5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

### Kapitalkostnader

|   | <i>År 1</i> |
|---|-------------|
| Räntor  | 863 109 kr  |
| Baserad på ränteoffert (bilaga 1)   |             |
| Planenliga avskrivningar  | 945 917 kr  |
| Avskrivningar kommer att göras enligt Bokföringsnämndens rekommendation och god redovisningssed i enlighet med K2 regelverket som föreningen tillämpar. Detta innebär att föreningens förvärvskostnad exklusive mark skrivs av linjärt, med en nyttjandeperiod om 100 år. Planenliga avskrivningar påverkar föreningens resultat men inte kassaflöde. Då föreningen kommer att ha en balanserad likviditet uppskattas föreningen ha negativt redovisningsmässigt resultat |             |

### Driftkostnader & övriga kostnader

|   | <i>År 1</i> |
|---|-------------|
| <i>Driftkostnader</i>   |             |
| Ekonomisk förvaltning   | 35 000 kr   |
| Baserad på offert från Nabo (Bilaga 2)  |             |
| Försäkring  | 14 140 kr   |
| Baserad på offert från Bostadsrätterna (Bilaga 3)   |             |
| Vatten & avlopp exkl. förbrukning   | 42 555 kr   |
| Beräknad med hjälp av gällande VA-taxa hos Nacka Vatten Avfall, förbrukningskostnaden som Nacka Vatten Avfall debiterad per förbrukad m <sup>3</sup> ligger utanför årsavgiften och debiteras separat av föreningen enligt schablon som bestäms av föreningens styrelse |             |
| Skötsel & renhållning   | 10 000 kr   |
| Uppskattad utifrån andra bostadsrättsföreningar av samma storlek och karaktär.<br>Inkluderar skötsel av gemensamma ytor, parkeringsplatser m.m. Skötsel av bostäder, förråd och egen tomt ansvarar respektive bostadsrättshavare för                                    |             |
| <i>Övriga kostnader</i>   |             |
| Kommunal fastighetsavgift   | 0 kr        |
| Bostadsrättsföreningar med nyproduktion är befriade från fastighetsavgift de första 15 åren   |             |
| Övrigt  | 5 000 kr    |



## Driftkostnader år 1

| <b>Driftkostnader</b>             | <b>År 1</b>       |
|-----------------------------------|-------------------|
| Försäkringar                      | 14 140 kr         |
| Ekonomisk förvaltning             | 35 000 kr         |
| Vatten & avlopp exkl. förbrukning | 42 555 kr         |
| Skötsel & renhållning             | 10 000 kr         |
| Övrigt                            | 5 000 kr          |
| <b>Summa driftkostnader</b>       | <b>106 695 kr</b> |

### **Övriga externa kostnader**

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| Fastighetskatt                        | - kr        |
| Fastighetsavgift                      | - kr        |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>- kr</b> |

### **Räntenetto**

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Ränteintäkter           | - kr              |
| Räntekostnader          | 863 109 kr        |
| <b>Summa räntenetto</b> | <b>863 109 kr</b> |

## Kostnader som debiteras separat

Utöver kostnaderna redovisade ovan kan följande kostnader komma att tillkomma för bostadsrättshavaren, vilka betalas direkt till leverantör:

### Värme

Parhuslägenhet: ca 400 kr/mån

Studiohus: ca 100 kr/mån

Hushållsel Parhuslägenhet: ca 850 kr/mån med en förbrukning om 5.000 kWh/år

Studiohus: ca 420 kr/mån med en förbrukning om 2.000 kWh/år

Sophämtning Ca 300 kr/mån med kärl om 140 l + säck 160 l för matavfall och hämtning 26 ggr/år



Utöver kostnader ovan ligger förbrukningskostnaden för vatten och avlopp utanför årsavgiften. Varje lägenhet har en egen mätare och VA betalas till föreningen med utgångspunkt i faktisk förbrukning.

#### *Vatten & avlopp-förbrukningskostnad*

Parhuslägenhet 6 960 kr per år

Studiohus 1 740 kr per år

Beräknad med grund i gällande VA taxa hos Nacka Vatten Avfall, utgår ifrån ett antagande om en årlig förbrukning om ca 30 m<sup>3</sup>/person/år och ett antagande om att det bor 4 personer per parhuslägenhet och 1 person per studiohus. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavare utifrån ovan schablon.

#### *Hemförsäkring*

Parhuslägenhet 500 kr per månad

Studiohus 150 kr per månad

Uppskattningar gjorda av Compricer.se



## 6. FÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN

### Flöden år 1

| <b>Resultatprognos</b>           | <b>År 1</b>           | <b>Per kvm BOA</b> |
|----------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Årsavgifter                      | 1 048 645 kr          | 532 kr             |
| Hysesintäkter/lokal              | - kr                  |                    |
| Övriga intäkter (VA förbrukning) | 158 760 kr            |                    |
| <b>Summa intäkter</b>            | <b>1 207 405 kr</b>   |                    |
| Driftkostnader                   | - 106 695 kr          | - 54 kr            |
| Vatten och avlopp förbrukning    | - 158 760 kr          |                    |
| Reparationer och underhåll       | - kr                  |                    |
| Övriga externa kostnader         | - kr                  |                    |
| Avskrivningar                    | - 945 917 kr          |                    |
| Räntekostnader                   | - 863 109 kr          |                    |
| <b>Summa kostnader</b>           | <b>- 2 074 482 kr</b> |                    |
| <b>Årets resultat</b>            | <b>- 867 077 kr</b>   |                    |
| Avsättning underhållsfond        | 78 840 kr             |                    |
| <b>Kassaflödesprognos</b>        |                       |                    |
| Summa intäkter                   | 1 207 405 kr          |                    |
| Summa kostnader                  | - 2 074 482 kr        |                    |
| Återföring avskrivningar         | 945 917 kr            |                    |
| Kassaflöde från löpande drift    | 78 840 kr             | 40 kr              |
| Amorteringar                     | - kr                  |                    |
| <b>Summa kassaflöde</b>          | <b>78 840 kr</b>      |                    |
| <b>Ytor</b>                      | <b>Area (kvm)</b>     |                    |
| Bostadsarea                      | 1 971                 |                    |
| Biarea                           | 120                   |                    |
| <b>Totalarea</b>                 | <b>2 091</b>          |                    |



## Flöden år 1 – 20

| Resultatprognos                  |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                  | År 1                 | År 2                 | År 3                 | År 4                 | År 5                 | År 6                 | År 10                | År 11                | År 16                | År 20                |
| Årsavgifter                      | 1 048 645 kr         | 1 090 590 kr         | 1 134 214 kr         | 1 179 583 kr         | 1 226 766 kr         | 1 275 837 kr         | 1 492 548 kr         | 1 552 250 kr         | 1 888 550 kr         | 2 209 336 kr         |
| Hysesintäkter                    | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 |
| Övriga intäkter (VA förbrukning) | 158 760 kr           | 161 935 kr           | 165 174 kr           | 168 477 kr           | 171 847 kr           | 175 284 kr           | 189 733 kr           | 193 528 kr           | 213 670 kr           | 231 283 kr           |
| <b>Summa intäkter</b>            | <i>1 207 405 kr</i>  | <i>1 252 526 kr</i>  | <i>1 299 388 kr</i>  | <i>1 348 060 kr</i>  | <i>1 398 613 kr</i>  | <i>1 451 120 kr</i>  | <i>1 682 281 kr</i>  | <i>1 745 778 kr</i>  | <i>2 102 220 kr</i>  | <i>2 440 619 kr</i>  |
| Driftkostnader                   | -106 695 kr          | -108 829 kr          | -111 006 kr          | -113 226 kr          | -115 490 kr          | -117 800 kr          | -127 511 kr          | -130 061 kr          | -143 598 kr          | -155 435 kr          |
| Vatten & avlopp förbrukning      | -158 760 kr          | -161 935 kr          | -165 174 kr          | -168 477 kr          | -171 847 kr          | -175 284 kr          | -189 733 kr          | -193 528 kr          | -213 670 kr          | -231 283 kr          |
| Reparationer och underhåll       | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | -67 500 kr           | 0 kr                 | 0 kr                 | -240 000 kr          |
| Fastighetsavgift                 | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | -235 364 kr          | -254 766 kr          |
| Avskrivningar                    | -945 917 kr          | -945 917 kr          | -945 917 kr          | -945 917 kr          | -945 917 kr          | -945 917 kr          | -945 917 kr          | -945 917 kr          | -945 917 kr          | -945 917 kr          |
| Räntekostnader                   | -863 109 kr          | -863 109 kr          | -929 334 kr          | -929 334 kr          | -929 334 kr          | -929 334 kr          | -929 334 kr          | -924 171 kr          | -872 542 kr          | -831 238 kr          |
| <b>Summa kostnader</b>           | <i>-2 074 482 kr</i> | <i>-2 079 791 kr</i> | <i>-2 151 432 kr</i> | <i>-2 156 955 kr</i> | <i>-2 162 589 kr</i> | <i>-2 168 336 kr</i> | <i>-2 259 995 kr</i> | <i>-2 193 677 kr</i> | <i>-2 411 091 kr</i> | <i>-2 658 639 kr</i> |
| <b>Årets resultat</b>            | <b>-867 077 kr</b>   | <b>-827 266 kr</b>   | <b>-852 044 kr</b>   | <b>-808 895 kr</b>   | <b>-763 976 kr</b>   | <b>-717 215 kr</b>   | <b>-577 714 kr</b>   | <b>-447 900 kr</b>   | <b>-308 871 kr</b>   | <b>-218 020 kr</b>   |
| Avsättning underhållsfond        | 78 840 kr            | 78 840 kr            | 93 874 kr            | 78 840 kr            | 78 840 kr            | 78 840 kr            | 78 840 kr            | 78 840 kr            | 78 840 kr            | 78 840 kr            |
| Amorteringar                     | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | 0 kr                 | 274 626 kr           | 274 626 kr           | 274 626 kr           |



### Kassaflödesprognos

|   | År 1                | År 2                | År 3                | År 4                | År 5                | År 6                | År 10               | År 11               | År 16               | År 20               | Per kvm<br>BOA år 1 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Summa intäkter  | 1 207 405 kr        | 1 252 526 kr        | 1 299 388 kr        | 1 348 060 kr        | 1 398 613 kr        | 1 451 120 kr        | 1 682 281 kr        | 1 745 778 kr        | 2 102 220 kr        | 2 440 619 kr        |                     |
| Summa kostnader   | -2 074 482 kr       | -2 079 791 kr       | -2 151 432 kr       | -2 156 955 kr       | -2 162 589 kr       | -2 168 336 kr       | -2 259 995 kr       | -2 193 677 kr       | -2 411 091 kr       | -2 658 639 kr       |                     |
| Återföring avskrivningar                                  | 945 917 kr          | 945 917 kr          | 945 917 kr          | 945 917 kr          | 945 917 kr          | 945 917 kr          | 945 917 kr          | 945 917 kr          | 945 917 kr          | 945 917 kr          |                     |
| <i>Kassaflöde från löpande drift</i>                      | <i>78 840 kr</i>    | <i>118 652 kr</i>   | <i>93 874 kr</i>    | <i>137 022 kr</i>   | <i>181 941 kr</i>   | <i>228 702 kr</i>   | <i>368 203 kr</i>   | <i>498 018 kr</i>   | <i>637 046 kr</i>   | <i>727 898 kr</i>   | <i>40 kr</i>        |
| Amorteringar  | 0 kr                | 0 kr                | 0 kr                | 0 kr                | 0 kr                | 0 kr                | 0 kr                | -274 626 kr         | -274 626 kr         | -274 626 kr         |                     |
| <b>Summa kassaflöde</b>                                   | <b>78 840 kr</b>    | <b>118 652 kr</b>   | <b>93 874 kr</b>    | <b>137 022 kr</b>   | <b>181 941 kr</b>   | <b>228 702 kr</b>   | <b>368 203 kr</b>   | <b>223 392 kr</b>   | <b>362 420 kr</b>   | <b>453 272 kr</b>   |                     |
| Ackumulerat kassaflöde<br>exkl. förändringar              |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| rörelsekapital  | 128 840 kr          | 247 492 kr          | 341 366 kr          | 478 388 kr          | 660 329 kr          | 889 031 kr          | 2 243 463 kr        | 2 466 855 kr        | 4 445 801 kr        | 6 467 670 kr        |                     |
| Ackumulerat resultatmässigt<br>underskott                 | -867 077 kr         | -1 694 343 kr       | -2 546 387 kr       | -3 355 282 kr       | -4 119 258 kr       | -4 836 474 kr       | -7 265 712 kr       | -7 713 612 kr       | -9 091 123 kr       | -9 754 420 kr       |                     |
| <b>Avskrivningar + avsättning<br/>till underhållsfond</b> | <b>1 024 757 kr</b> | <b>1 024 757 kr</b> | <b>1 039 791 kr</b> | <b>1 024 757 kr</b> | <b>1 024 757 kr</b> | <b>1 024 757 kr</b> | <b>1 024 757 kr</b> | <b>1 024 757 kr</b> | <b>1 024 757 kr</b> | <b>1 024 757 kr</b> |                     |
| <b>Prognosförutsättningar</b>                             |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Räntesats lån   | 3,49%               | 3,49%               | 3,85%               | 3,85%               | 3,85%               | 3,85%               | 3,85%               | 3,85%               | 3,85%               | 3,85%               |                     |
| Inflationstakt  | 2%                  | 2%                  | 2%                  | 2%                  | 2%                  | 2%                  | 2%                  | 2%                  | 2%                  | 2%                  |                     |

### Ställda antaganden

Årsavgifter beräknas i förhållande till andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I denna ekonomiska plan är andelstalstal fördelat utifrån insatser. Inflationen antas hållas konstant på 2%. Beräknad ränta har gjorts på genomsnittliga förväntade skulder. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån ränteoffert (juli 2024).

## 7. KÄNSLIGHETSANALYS

### Beräknade årsavgifter år 1 – 20 vid olika antaganden om ränta och inflation

| <b>Beräknade<br/>årsavgifter</b>                    | <b>År 1</b>  | <b>År 2</b>  | <b>År 3</b>  | <b>År 4</b>  | <b>År 5</b>  | <b>År 6</b>  | <b>År 10</b> | <b>År 11</b> | <b>År 16</b> | <b>År 20</b> |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <i>Förändring<br/>årsavgifter<br/>vid ränta</i>     | 1 048 645 kr | 1 090 590 kr | 1 134 214 kr | 1 179 583 kr | 1 226 766 kr | 1 275 837 kr | 1 492 548 kr | 1 552 250 kr | 1 888 550 kr | 2 209 336 kr |
| <i>upp 1%</i>                                       | 1 295 808 kr | 1 337 754 kr | 1 381 377 kr | 1 426 746 kr | 1 473 929 kr | 1 523 000 kr | 1 739 712 kr | 1 798 041 kr | 2 120 609 kr | 2 430 410 kr |
| <i>upp 2%</i>                                       | 1 542 971 kr | 1 584 917 kr | 1 628 541 kr | 1 673 909 kr | 1 721 093 kr | 1 770 163 kr | 1 986 875 kr | 2 043 831 kr | 2 352 668 kr | 2 651 484 kr |
| <i>upp 3%</i>                                       | 1 790 135 kr | 1 832 081 kr | 1 875 704 kr | 1 921 073 kr | 1 968 256 kr | 2 017 327 kr | 2 234 039 kr | 2 289 621 kr | 2 584 727 kr | 2 872 558 kr |
| <i>upp 4%</i>                                       | 2 037 298 kr | 2 079 244 kr | 2 122 868 kr | 2 168 236 kr | 2 215 420 kr | 2 264 490 kr | 2 481 202 kr | 2 535 411 kr | 2 816 786 kr | 3 093 632 kr |
| <i>ned 1%</i>                                       | 801 481 kr   | 843 427 kr   | 887 051 kr   | 932 419 kr   | 979 603 kr   | 1 028 673 kr | 1 245 385 kr | 1 306 460 kr | 1 656 491 kr | 1 988 262 kr |
| <i>ned 2%</i>                                       | 554 318 kr   | 596 264 kr   | 639 887 kr   | 685 256 kr   | 732 439 kr   | 781 510 kr   | 998 222 kr   | 1 060 670 kr | 1 424 432 kr | 1 767 188 kr |
| <i>Förändring<br/>årsavgifter<br/>vid inflation</i> |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| <i>upp 1%</i>                                       | 1 069 389 kr | 1 111 388 kr | 1 155 728 kr | 1 201 152 kr | 1 248 392 kr | 1 297 520 kr | 1 515 148 kr | 1 574 187 kr | 1 912 661 kr | 2 235 922 kr |
| <i>upp 2%</i>                                       | 1 090 134 kr | 1 132 186 kr | 1 177 243 kr | 1 222 722 kr | 1 270 018 kr | 1 319 203 kr | 1 537 748 kr | 1 596 124 kr | 1 936 772 kr | 2 262 509 kr |
| <i>upp 3%</i>                                       | 1 110 879 kr | 1 152 984 kr | 1 198 757 kr | 1 244 291 kr | 1 291 644 kr | 1 340 887 kr | 1 560 348 kr | 1 618 061 kr | 1 960 882 kr | 2 289 095 kr |
| <i>upp 4%</i>                                       | 1 131 624 kr | 1 173 782 kr | 1 220 271 kr | 1 265 861 kr | 1 313 269 kr | 1 362 570 kr | 1 582 948 kr | 1 639 997 kr | 1 984 993 kr | 2 315 682 kr |
| <i>ned 1%</i>                                       | 1 027 900 kr | 1 069 793 kr | 1 112 700 kr | 1 158 013 kr | 1 205 140 kr | 1 254 153 kr | 1 469 948 kr | 1 530 313 kr | 1 864 439 kr | 2 182 750 kr |
| <i>ned 2%</i>                                       | 1 007 155 kr | 1 048 995 kr | 1 091 185 kr | 1 136 444 kr | 1 183 514 kr | 1 232 470 kr | 1 447 348 kr | 1 508 377 kr | 1 840 328 kr | 2 156 163 kr |

## 8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

| Lgh nr | Antal RoK | BOA (kvm) | Insats       | per kvm BOA          | Andels-tal    | Upplåtelse - avgift  | Årsavgift           | Månadsavgift     |
|--------|-----------|-----------|--------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------------|------------------|
| 13     | 7         | 153       | 4 000 000 kr | 26 144 kr            | 6,9%          | 4 452 520 kr         | 71 982 kr           | 5 998            |
| 14     | 7         | 153       | 4 000 000 kr | 26 144 kr            | 6,9%          | 4 237 610 kr         | 71 982 kr           | 5 998            |
| 15     | 1 + loft  | 24        | 1 660 819 kr | 69 201 kr            | 2,9%          | 838 181 kr           | 29 887 kr           | 2 491            |
| 16     | 7         | 153       | 4 000 000 kr | 26 144 kr            | 6,9%          | - kr                 | 71 982 kr           | 5 998            |
| 17     | 7         | 153       | 4 000 000 kr | 26 144 kr            | 6,9%          | 4 242 070 kr         | 71 982 kr           | 5 998            |
| 18     | 1 + loft  | 24        | 1 660 819 kr | 69 201 kr            | 2,9%          | 334 181 kr           | 29 887 kr           | 2 491            |
| 19     | 7         | 151       | 4 000 000 kr | 26 490 kr            | 6,9%          | 4 499 000 kr         | 71 982 kr           | 5 998            |
| 20     | 7         | 151       | 4 000 000 kr | 26 490 kr            | 6,9%          | 3 495 000 kr         | 71 982 kr           | 5 998            |
| 21     | 2         | 44        | 1 968 606 kr | 44 741 kr            | 3,4%          | 1 410 464 kr         | 35 426 kr           | 2 952            |
| 22     | 7         | 153       | 4 000 000 kr | 26 144 kr            | 6,9%          | 5 398 870 kr         | 71 982 kr           | 5 998            |
| 23     | 7         | 153       | 4 000 000 kr | 26 144 kr            | 6,9%          | 4 080 970 kr         | 71 982 kr           | 5 998            |
| 24     | 1 + loft  | 24        | 1 660 819 kr | 69 201 kr            | 2,9%          | 797 391 kr           | 29 887 kr           | 2 491            |
| 25     | 7         | 153       | 4 000 000 kr | 26 144 kr            | 6,9%          | 4 142 000 kr         | 71 982 kr           | 5 998            |
| 26     | 6         | 140       | 4 000 000 kr | 28 571 kr            | 6,9%          | - kr                 | 71 982 kr           | 5 998            |
| 27     | 1 + loft  | 24        | 1 660 819 kr | 69 201 kr            | 2,9%          | - kr                 | 29 887 kr           | 2 491            |
| 28     | 6         | 147       | 4 000 000 kr | 27 211 kr            | 6,9%          | - kr                 | 71 982 kr           | 5 998            |
| 29     | 6         | 147       | 4 000 000 kr | 27 211 kr            | 6,9%          | - kr                 | 71 982 kr           | 5 998            |
| 30     | 1 + loft  | 24        | 1 660 819 kr | 69 201 kr            | 2,9%          | 374 451 kr           | 29 887 kr           | 2 491            |
|        |           |           | <b>1 971</b> | <b>58 272 701 kr</b> | <b>100,0%</b> | <b>38 302 708 kr</b> | <b>1 048 645 kr</b> | <b>87 387 kr</b> |

Årsavgifterna är fördelade enligt lägenheternas andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I denna ekonomiska plan är andelstalstal fördelat utifrån insatser. Alla bostadsrätthavare skall till föreningen erlägga årsavgift.



## 9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

### Nyckeltal

|   |           |
|---|-----------|
| Anskaffningsvärde per kvm BTA*  | 57 872 kr |
| Insatser & upplåtelseavgift per kvm BOA                                 | 48 998 kr |
| Lån per kvm BOA   | 12 540 kr |
| Årsavgift per kvm BOA   | 532 kr    |
| Enskilda genomsnittliga förbrukningsavgift utöver årsavgift per kvm BOA | 233 kr    |
| Driftkostnader per kvm BOA  | 54 kr     |
| Hysesintäkter per kvm uthyrd area                                       | 0 kr      |
| Kassaflöde per kvm BOA  | 40 kr     |
| Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm BOA              | 520 kr    |

\* Baserat på 2 095 kvm BTA



---

## 10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga *insats* med belopp som angivits i denna ekonomiska plan samt *årsavgift* med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av *årsavgiften* för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

2. *Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse* får, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

3. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning enligt SS 210554:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas areor kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för dessa avvikelser sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

4. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten vid för planens upprättande kända kostnader och är preliminära.

6. Tillstånd att upplåta bostadsrätt kommer att sökas hos Bolagsverket i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap, 2 §.

7. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas eventuella utförande av efterarbete och garantiarbete.

8. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på, eller omkring, föreningens fastighet föreligger inte.

Ort: Nacka

Datum: 2024-07-04

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÅGELSTIGEN

Johan Nordquist



---

Marcus Peterhoff



---

Martin Palm



---



## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Fågelstigen*, organisationsnummer 769640-2077, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av 18 bostäder i 12 huskroppar, placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna. Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, digitalt daterad 2024, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm, 2024 (digitalt signerad)



Anders Uby

Jönköping, 2024 (digitalt signerad)



Kristofer Björk

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.*

### ***Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar***

Aktieöverlåtelseavtal, Carl Ek Fastigheter Projekt 3 AB, 2021-10-13  
Beräkningar taxeringsvärden  
Bygglov, Nacka kommun, 2023-04-19  
Detaljplan Fågelstigen, del av fastigheten Lännersta 10:1 m.fl. i Boo, Nacka kommun, 2021-11-01  
Ekonomisk plan  
Köpebrev Nacka Lännersta 1:821 och 1:822, Carl Ek Fastigheter Mark 3 AB, 2021-07-29  
Köpebrev Nacka Lännersta 1:825, Carl Ek Fastigheter Mark 3 AB, 2021-09-14  
Nybyggnadskartor  
Offert ekonomisk förvaltning, Nabo, 2024-10-01 – 2026-12-31  
Offert fastighetsförsäkring, Bostadsrätternas fastighetsförsäkring, 2024-03-19  
Registreringsbevis, Brf Fågelstigen, 2024-02-29  
Registreringsbevis Carl Ek Fastigheter Mark 3 AB, 2023-11-13  
Ritningar  
Räntegaranti, Carl Ek Fastigheter Projekt 3 AB, 2024-07-03  
Ränteoffert, Solifast, 2024-07-01  
Situationsplaner  
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2022-02-28  
Startbesked, Nacka kommun, Nacka Lännersta 1:821, 1:822, 1:825, 1:1260, 1:1261 och 1:1262, 2023-08-11  
Totalentreprenadavtal, BWN Bygg AB, 2023-07-06  
Transportköp Nacka Lännersta 1:821, 1:822, 1:825, Carl Ek Fastigheter Mark 3 AB, 2021-10-13  
Underhållsplan, Ingenjörfirma Magnus Stålbrandt, 2024-03-25  
Utdrag ur Fastighetsregistret, Nacka Lännersta 1:821, 1:822, 1:825, 1:1260, 1:1261 och 1:1262, 2024-04-02

## 11. BILAGOR

BILAGA 1 – Ränteeffert från Solifast

BILAGA 2 – Offert försäkring från Bostadsrätterna

BILAGA 3 – Offert ekonomisk förvaltning från Nabo

BILAGA 4 – Underhållsplan



# Verifikat

Transaktion 09222115557521775855



## Dokument

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Ekonomisk plan BRF Fågelstigen - 240704</b><br/>Huvuddokument<br/>21 sidor<br/><i>Startades 2024-07-04 15:10:41 CEST (+0200) av Carl Jedvall (CJ)</i><br/><i>Färdigställt 2024-07-05 09:53:54 CEST (+0200)</i></p> | <p><b>Ränteoffert Fågelstigen</b><br/>Bilaga 1<br/>1 sida<br/>Sammanfogad med huvuddokumentet<br/><i>Bifogad av Carl Jedvall (CJ)</i></p>                          |
| <p><b>underhållsplan Brf Fågelstigen, etapp 2 2024-03-25_uppdaterad</b><br/>Bilaga 2<br/>4 sidor<br/>Sammanfogad med huvuddokumentet<br/><i>Bifogad av Carl Jedvall (CJ)</i></p>   | <p><b>Brf Fågelstigen 769640-2077 Carlek Fastigheter</b><br/>Bilaga 3<br/>11 sidor<br/>Sammanfogad med huvuddokumentet<br/><i>Bifogad av Carl Jedvall (CJ)</i></p> |
| <p><b>Offert försäkring Brf Fågelstigen</b><br/>Bilaga 4<br/>7 sidor<br/>Sammanfogad med huvuddokumentet<br/><i>Bifogad av Carl Jedvall (CJ)</i></p>   |  |

## Initierare

|  |
|--|
| <p><b>Carl Jedvall (CJ)</b><br/>Carl Ek Fastigheter<br/>Org. nr 559110-0028<br/><i>carl@carlekkfastigheter.se</i><br/>+46706452248</p> |
|--|

## Signerare

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Martin Palm (MP1)</b><br/><i>martin.palm@svesamfast.se</i><br/><br/><hr/><i>Signerade 2024-07-04 15:19:55 CEST (+0200)</i></p> | <p><b>Johan Nordquist (JN)</b><br/><i>johan.nordquist@consultant.com</i><br/><br/><hr/><i>Signerade 2024-07-04 21:59:03 CEST (+0200)</i></p> |
|---|--|



# Verifikat

Transaktion 09222115557521775855

Marcus Peterhoff (MP2)  
mpeterhoff@me.com



Signerade 2024-07-05 09:53:54 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Kredittagare: Bostadsrättsföreningen Fågelstigen  
Org.nr: 769640-2077  
Kreditgivare: SoliFast Finansiering KB  
Kreditbelopp: ca 24.761.340 Kr  
Ränteavläsningsdag: 2024-07-01

| Räntebindningstid | Kapitalbindningstid | Räntebas                | Ränta  |
|-------------------|---------------------|-------------------------|--------|
| 3 mån ("rörlig")  | 3 år                | STIBOR 3M + 1.10%       | 4,82 % |
| 3 år              | 3 år                | OMX SEK SWAP 3Y + 1.10% | 3,89 % |
| 5 år              | 5 år                | OMX SEK SWAP 5Y + 1.10% | 3,76 % |

## Räntebetalningar och amortering

Räntebetalningar: Månadsvis i efterskott.  
Amortering: Ingen eller efter önskemål.  
Aviseringskostnad: 0 kr  
Uppläggningsavgift: 0 kr

## Säkerhet

Pantbrev i föreningens fastigheter med högsta inomläge 50% av SoliFast bedömt marknadsvärde.

## Utbetalning

Utbetalningsdatum skall sättas efter överenskommelse med föreningen.

## Information

Förutsättning för denna offert är att krediten, efter sedvanlig kreditprövning, kan beviljas av SoliFast

SoliFast tillämpar vid var tid gällande allmänna villkor för alla krediter. Den senast uppdaterade versionen finns tillgänglig på SoliFasts hemsida samt skickas ut tillsammans med skuldebrev och villkorsbilaga. Går STIBOR 3M under 0% ska denna anses vara 0%. Räntebaserna för 3 års och 5 års räntebindningstider avläses den dag då lånet betalas ut och räntan ligger sedan fast under hela villkorsperioden.

Ring eller mejla mig gärna om ni har några frågor!

Fredrik Lennström  
Kredithandläggare  
fredrik.lennstrom@solifast.se  
08 710 83 53

# UNDERHÅLLSPLAN



## Brf Fågelstigen, etapp 2

Org nr 769640-2077

Innehållsförteckning

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Brf Fågelstigen, etapp 2 | 1 |
| Översikt                 | 3 |
| Om fastigheterna         | 3 |
| Fastighetsbeteckningar   | 3 |
| Adresser                 | 3 |
| Tomtareal                | 3 |
| Åtgärder/perioder        | 4 |
| Åtgärdshistorik          | 4 |

## Översikt

Bostadsrättsföreningen består av 18 bostadsrätter i form av parhus och studiohus på fastigheterna Nacka Lännersta 1:1260, 1:1261, 1:1262, 1:821, 1:822 och 1:825. Underhållsplanen omfattar ett 50-årsperspektiv.

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| Startår                            | 2024 |
| Slutår                             | 2073 |
| Moms på kostnadssummor             | 25%  |
| Kostnadstillägg byggherrekostnader | 8%   |
| Årlig uppräknings                  | 2%   |
| Basår för indexering               | 2024 |

## Om fastigheterna

De fyra fastigheterna är belägna i nära anslutning till varandra på Fågelstigen i området Lännersta, Nacka kommun. Lännersta ligger med närhet till Orminge centrum, grönområden, skola och idrottsanläggningar, ca 15 km från centrala Stockholm. Varje bostad disponerar över en egen uteplats som ingår i upplåtelsen. Varje bostad har även tillhörande parkeringsplatser som ingår i upplåtelsen; två stycken per parhuslägenhet och en per studiohus. Förråd finns tillhörande respektive bostad.

## Fastighetsbeteckningar

Nacka Lännersta 1:1260, 1:1261, 1:1262, 1:821, 1:822 och 1:825

## Adresser

Lägenhetsnummer 13-30, Fågelstigen 8 A-F, 10 A-F & 12 A-F, 132 35 Saltsjö-Boo

## Tomtareal

757, 753, 760, 783, 767 respektive 750 m<sup>2</sup>

## Åtgärder/perioder

Tabell 1

|                           |  |       |        |
|---------------------------|--|-------|--------|
|                           |  |       |        |
| <b>Mark</b>               | Lägga om asfalt  | 30 år | 75000  |
|                           | Underhåll dagvattenssystem   | 30 år | 300000 |
|                           | Underhåll avloppsledningar   | 30 år | 150000 |
|                           |  |       |        |
| <b>Fasad</b>              | Fönster  | 30 år | 450000 |
|                           | Fasadpanel   | 20 år | 240000 |
|                           |  |       |        |
| <b>Tak</b>                | Byta betongpannor/takpannor av betong (inkl byte av papp och läkt) | 40 år | 600000 |
|                           |  |       |        |
| <b>VENT</b>               | Rensa ventilationskanaler  | 10 år | 67500  |
|                           | Byte ventilationsaggregat  | 40 år | 165000 |
|                           |  |       |        |
| <b>EL</b>                 | Elstambyte installationer  | 50 år | 90000  |
|                           |  |       |        |
| <b>Investe<br/>ringar</b> |  |       |        |

## Åtgärdshistorik

Inga åtgärder vid rapporttillfället

## AVTAL - FÖRVALTNING

Mellan Nabo Group AB (559118-7496) och nedanstående förening har detta avtal upprättats.

**Brf Fågelstigen (769640-2077)**

**Box 55603, 102 14 STOCKHOLM**

### Grunduppgifter

|                     |               |                     |              |                        |             |
|---------------------|---------------|---------------------|--------------|------------------------|-------------|
| Bostäder:           | <b>18</b> st. | Externa bilplatser: | <b>0</b> st. | Förening:              | <b>Äkta</b> |
| Lokaler:            | <b>0</b> st.  | Löner:              | <b>Nej</b>   | Individuell avläsning: | <b>Ja</b>   |
| Interna bilplatser: | <b>0</b> st.  | Momsredovisning:    | <b>Ja</b>    | Bokföringsregelverk:   | <b>K2</b>   |

### Avtalstid, indexering, ansvar och uppsägning

Avtalstid: **2024-10-01 - 2026-12-31**

Uppdraget förlängs därefter löpande med ett (1) år i taget om uppsägning ej sker, med beaktande av en ömsesidig uppsägningstid om sex (6) månader innan avtalsperiodens slut. Tjänsterna med tillhörande arvoden indexeras årligen efter avtalstiden. Som basmånad används oktober 2024.

### Omfattning och arvode

**Ert pris: 28 000** SEK exkl. moms (35 000 SEK inkl. moms) per år under avtalsperioden.

#### Tilläggstjänster

Juridiktjänsten: 1 900 kr (Kampanj; Kostnadsfri i två år)

Låneförmedlingstjänsten: Enligt offert/avtal

### Uppstartskostnader (engångsarvode år 1)

Ekonomisk förvaltning: 0 SEK exkl. moms

Lägenhetsförteckning: 1 800 SEK exkl. moms

### Rörligt arvode

Aviseringsavgift, portoavgift, avropstjänster, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift: Se aktuell prislista för Extratjänster och arvoden på Offertens "hemsida".

### Bilagor

- Bilaga 1: Ekonomisk förvaltning
- Bilaga 2: Förande av lägenhetsförteckning
- Bilaga 3: Nabos kundportal
- Bilaga 4: Juridisk frågeservice
- Bilaga 5: Utbildningar & Webinar
- Bilaga 6: Låneförmedling

Se även Allmänna villkor på Offertens "hemsida".

### Undertecknande

Med nedan följande signatur godkänns avtalet, avtalets bilagor, prislistan och de allmänna villkoren.

Datum

Ort

Datum

Ort

Niclas Salomonsson  
Nabo Group AB

Carl Jedvall  
Brf Fågelstigen



**Kontaktperson för föreningen**

Namn:

\_\_\_\_\_

E-postadress och telefon

\_\_\_\_\_

**Kontaktuppgifter till Ordförande**

Namn:

\_\_\_\_\_

E-postadress och telefon

\_\_\_\_\_

**Kontaktuppgifter till nuvarande förvaltare**

Namn:

\_\_\_\_\_

E-postadress och telefon

\_\_\_\_\_

**Kontaktuppgifter till föreningens revisor**

Namn:

\_\_\_\_\_

E-postadress och telefon

\_\_\_\_\_



## Bilaga 1: EKONOMISK FÖRVALTNING

Nabo Group AB ansvar omfattar följande, där aktiviteterna i kolumn 1 ingår i det fasta förvaltningsarvodet. Arvode enligt gällande prislista utgår för tjänster under "På avrop".

|   | <i><b>Ingår</b></i> | <i><b>På avrop</b></i> |
|---|---------------------|------------------------|
| <b>1. MEDLEMSAVGIFTER OCH HYROR</b>   |                     |                        |
| Hyses- och avgiftsavisering   | X                   |                        |
| Avisering av avgift för bredband, kabel-TV och liknande kostnader   | X                   |                        |
| Avisering av hyra för medlemmars parkeringar och garage   | X                   |                        |
| Fakturerings av hyra för externa parkeringar och garage   | X                   |                        |
| Fakturerings av lokalhyror  | X                   |                        |
| Avisering av hyror för interna lokaler och förråd   | X                   |                        |
| Avstämning av inkomna medel (löpande)   | X                   |                        |
| Individuell avläsning ("IMD") av t.ex. el och vatten för intern debitering på medlemmars/hyresgästers avier |                     | X                      |
| Kravhantering/Inkasso   |                     | X                      |
| Vidarefakturerings  |                     | X                      |
| Extra fakturerings eller tilläggsfakturerings   |                     | X                      |
| Extra avisering eller tilläggsavisering   |                     | X                      |
| <b>2. LEVERANTÖRSFAKTUROR</b>   |                     |                        |
| Ankomstregistrering   | X                   |                        |
| Kontroll av leverantörsfakturor   | X                   |                        |
| Slutregistrering av leverantörsfakturor   | X                   |                        |
| Betalning av attesterade leverantörsfakturor på förfalldag  | X                   |                        |
| Rapport status leverantörsfakturor  | X                   |                        |
| Leverantörsstatistik och fakta  | X                   |                        |
| Arkivering - enligt Bokföringslagen   | X                   |                        |



| <b>Fortsättning: Bilaga 1: EKONOMISK FÖRVALTNING</b>  | <b>Ingår</b> | <b>På avrop</b> |
|---|--------------|-----------------|
| <b>3. LÖNER OCH UTLÄGG – förening med enbart styrelsearvode</b>   |              |                 |
| Utbetalning av styrelse- och internrevisorsarvode vid ett tillfälle per år samt lön enligt grunduppgift   | X            |                 |
| Utbetalning av 0 löner till personal anställd av föreningen   | X            |                 |
| Beräkning av skatter och sociala avgifter   | X            |                 |
| Betalning av skatter och sociala avgifter   | X            |                 |
| Registrering av utlägg/utbetalningar  | X            |                 |
| Utbetalning av utlägg   | X            |                 |
| Bokföring mot inskickat underlag  | X            |                 |
| Upprättande av kontrolluppgifter till Skatteverket  | X            |                 |
| Upprättande av kontrolluppgifter till mottagare av lön eller arvode   | X            |                 |
| <b>4. BOKFÖRING</b>   |              |                 |
| Löpande bokföring av föreningens transaktioner  | X            |                 |
| Leverantörsfakturor   | X            |                 |
| Avisering och fakturering   | X            |                 |
| Löner, arvoden och utlägg   | X            |                 |
| Skatter och avgifter  | X            |                 |
| Föreningens övriga ekonomiska transaktioner   | X            |                 |
| <b>5. BOKSLUT, RAPPORTERING inkl RÅDGIVNING och MÖTEN</b>   |              |                 |
| Kvartalsvis periodisering av större resultatpåverkande poster, normalt: räntor, räntebidrag, avskrivningar, skatter, tomträttsavgäld, försäkringar och fjärrvärme | X            |                 |
| Månadsvis avstämning av bankkonton och kund/medlems-fordringar  | X            |                 |
| Kvartalsvis avstämning av periodiseringar, leverantörsrekontra, lånereskontra och övriga större poster  | X            |                 |
| Avstämd resultatrapport och balansrapport, kvartalsvis  | X            |                 |
| Realtidsrapporter, resultatrapport och 30 dagars likviditetsprognos   | X            |                 |
| Inom ramen för förvaltningsavtalet ingår årligen 1 (ett) möte med styrelsen på plats hos Nabo   | X            |                 |



| <b>Fortsättning: Bilaga 1: EKONOMISK FÖRVALTNING</b>                | <b>Ingår</b> | <b>På avrop</b> |
|---|--------------|-----------------|
| <b>6. ÅRSSLUT, FÖRENINGENS SKATTER OCH ÖVRIG MYNDIGHETSFORMALIA</b> |              |                 |
| Årsbokslut  | X            |                 |
| Årsredovisning  | X            |                 |
| Budgetunderlag för kommande år                                      | X            |                 |
| Inkomstdeklaration  | X            |                 |
| Momsdeklaration enligt grunduppgift                                 | X            |                 |
| Momsregistrering  |              | X               |
| Registrering av föreningen som arbetsgivare                         |              | X               |
| Särskilda uppgifter krävda av myndigheter m.fl.                     |              | X               |
| <b>7. ÖVRIGA TJÄNSTER OCH TILLÄGGSTJÄNSTER</b>                      |              |                 |
| Förmedling av lån   | X            |                 |
| Övriga upphandlingar  |              | X               |
| Hysesförhandlingar  |              | X               |
| Upprättande av hyresavtal   |              | X               |
| Ekonomisk och juridisk frågeservice                                 | X            |                 |
| Ekonomisk och juridisk rådgivning                                   |              | X               |
| Utbildningar  | X            |                 |
| Kreditupplysningar  |              | X               |
| Upprättande och inlämning av den Allmänna fastighetstaxeringen      |              | X               |
| Skötsel av fonder för inre underhåll                                |              | X               |
| Avveckling av fonder för inre underhåll                             |              | X               |



## **Fortsättning: Bilaga 1: EKONOMISK FÖRVALTNING**

---

Nabo Group AB ansvar omfattar följande, vilket ej ingår i det fasta förvaltningsarvodet:

### **Förvaltningsstart**

Bokföringen skall överlämnas till Nabo Group AB ("förvaltaren") i gott och avstämt skick. För sådant arbete som är hänförligt till föregående räkenskapsår men som ännu ej är utfört (ex. bokslut, årsredovisning och inkomstdeklaration) tillkommer arvode enligt ordinarie prislista.

### **Ombesörja betalningspåminnelser**

Betalningspåminnelse utgår 7-10 dagar efter förfallen skuld och debiteras enligt aktuell prislista.

Efter påminnelsen informeras föreningen om betalningsstatus och det åligger då föreningen att fatta beslut om vidare åtgärd.

### **Bilplatser**

Föreningen skall ansvara för att i god tid meddela förvaltaren om byten av bilplatser. Eventuell köhantering sköts enligt förvaltarens rutiner.

Förvaltaren skall ändra i förteckningen över bilplatser samt avisera nya innehavaren.

För ändringar av innehavare debiterar förvaltaren föreningen en administrativ avgift enligt prislista. Om föreningen önskar att ett nytt parkeringsavtal ska upprättas utgår en administrativ avgift enligt prislista.

### **Ansvar**

Oavsett om något annat anges i detta avtal, ska Nabo Group AB:s sammanlagda ansvar enligt detta avtal vara begränsat till ett belopp motsvarande det avtalade fasta årliga arvodet [för det aktuella kalenderåret]



## Bilaga 2 - FÖRANDE AV LÄGENHETSFÖRTECKNING

### 1. ÅTAGANDE

Föreningen, i egenskap av Personuppgiftsansvarig, uppdrar åt Nabo Group AB ("förvaltaren"), att som Personuppgiftsbiträde, föra föreningens lägenhetsförteckning i enlighet med Bostadsrättslagen i den omfattning som beskrivs i bostadsrättslagen 9 kap 10 § samt att hantering av personuppgifter sker i enlighet med Dataskyddsförordningen samt annan relevant myndighetsinstruktion

### 2. AVTALSTID

Avtalet löper från datum för underskrift och i enlighet med förvaltningsavtalet

### 3. OMFATTNING

Förande av lägenhetsförteckning sker enligt instruktion från Föreningen i separat personuppgiftsbiträdesavtal och följer reglerna i bostadsrättslagen (för förtydligande av förvaltarens behandling av personuppgifter, se Allmänna villkor). Förvaltarens uppdrag omfattar:

- Registrering av nya ägare från kopia på överlåtelsehandling.
- Upprättande av kontrolluppgifter till säljare och Skatteverket avseende överlåtelser.
- Notering och avnotering av pantsättningar efter meddelande av panthavare
- Lämnande av utdrag ur lägenhetsförteckningen enligt Bostadsrättslagen.
- Fakturering av överlåtelse- och pantsättningsavgifter.
- Underrätta panthavare om bostadsrättsinnehavaren har obetald avgift överstigande en (1) månad.

I det fall Föreningens hantering av lägenhetsförteckningen förändras med anledning av lagstiftning eller annan myndighetsinstruktion kommer omfattningen av förvaltarens uppdrag att ändras i motsvarande mån.

### 4. AVGIFTER

- Uppläggningskostnad: Enligt offert. Om materialet inte är komplett debiteras timarvode enligt gällande prislista.
- Arvode vid pantsättning debiteras enligt prislista. Arvodet debiteras, om möjligt, medlem i enlighet med föreningens stadgar.
- Arvode vid överlåtelser debiteras enligt prislista. Arvodet debiteras, om möjligt, medlem i enlighet med föreningens stadgar.

### 5. UPPHÖRANDE och ANSVAR

Senast en vecka efter avtalets upphörande skall förvaltaren överlämna alla handlingar till föreningen.

Oavsett om något annat anges i detta avtal, ska Nabo Group AB:s sammanlagda ansvar enligt detta avtal vara begränsat till ett belopp motsvarande det avtalade fasta årliga arvodet [för det aktuella kalenderåret]



## Bilaga 3: KUNDPORTAL

### Allmän information

Nabo.se är ett unikt webbverktyg som är specialanpassat för bostadsrättsföreningar för att underlätta arbetet. Det vidareutvecklas ständigt för att ge våra kunder en bättre förvaltning och göra föreningens arbete enklare och mer effektivt.

Tjänsten finns på <http://nabo.se>

### Beskrivning av tjänstens nuvarande omfattning

#### 1. KUNDPORTAL - för styrelsen

- Transaktionskonto och likviditetsprognos
- Huvudbok, resultat- och balansrapport
- Bokslut och årsredovisning
- Kundfakturor med åtgärdsanmälan
- Leverantörsfakturor
- Utlägg- och handkassa
- Ärendehantering
- Dokumenthanterare
- Medlems- och lägenhetsförteckning inkl parkeringsuppföljning
- Löner och arvoden
- Aviseringsavgifter
- Anläggningsregister
- Lånstatus
- Nyheter med utskick
- Personliga konton för inloggning

#### 2. KUNDPORTAL - för medlemmar och boende

- Nyheter och Information, allmän
- Publicerade dokument och information
- Ärendehantering
- Anslagstavla
- Aviseringsavgifter
- Personliga konton för inloggning

#### 4. KUNDPORTAL - för revisorer

- Transaktionskonto
- Huvudbok, resultat- och balansrapport
- Bokslut och årsredovisning
- Kund- och leverantörsfakturor
- Utlägg- och handkassa
- Ärende- och dokumenthantering
- Medlems- och lägenhetsförteckning inkl parkeringsuppföljning
- Personliga konton för inloggning

#### Ansvar

Oavsett om något annat anges i detta avtal, ska Nabo Group AB:s sammanlagda ansvar enligt detta avtal vara begränsat till ett belopp motsvarande det avtalade fasta årliga arvudet [för det aktuella kalenderåret]

## Bilaga 4: JURIDISK FRÅGESERVICE

### Avtalstid

Avtalet gäller tills vidare, och i enlighet med gällande Avtal - förvaltning.



**Arvode och Uppsägning**

Arvode enligt avtal.

Uppsägningstid om sex (6) månader.

**Omfattning**

Föreningens styrelse har, inom ramen för sitt arbete, rätt att under löpande avtalsperiod få svar på kort fråga inom ämnesområdet juridik.

**Villkor**

Föreningen skall ställa frågorna via Ärendehanteraren i Kundportalen.

Nabo skall skyndsamt, (med reservation för längre svarstider under semesterperioder och dyl.) under kontorstid, ge svar på frågorna samt vid behov boka tid för uppföljning via telefon.

Nabo juridiska frågeservice ger inte uttömmande svar på frågor som kräver juridisk rådgivning.

Oavsett om något annat anges i detta avtal, ska Nabo Group AB:s sammanlagda ansvar enligt detta avtal vara begränsat till ett belopp motsvarande det avtalade fasta årliga arvodet [för det aktuella kalenderåret]



## Bilaga 5: UTBILDNINGAR & WEBINAR

Utbildning med nyttigt innehåll för både nya och mer erfarna styrelsemedlemmar.

Det är naturligtvis av största vikt att styrelsearbetet flyter på vid inträde av nya styrelsemedlemmar och att de erhåller en adekvat grundläggande utbildning, i juridik men även i hur det dagliga arbetet sköts, exempelvis vid attest av leverantörsfakturor eller då en medlem inkommer med nya panthandlingar för underskrift. Framförallt att detta ger nödvändig trygghet i överlämnandet av arbetsuppgifter.

Vi på Nabo hjälper att göra styrelsearbetet enklare. Därför håller vi regelbundna, gratis webinar och publicerar artiklar med tips och information från våra experter inom ekonomisk förvaltning och juridik. Du hittar all utbildningsmaterial på [nabo.se/kunskap](http://nabo.se/kunskap)

### Omfattning

Utbildningsmaterial framtagen av våra experter inom ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och juridik

Typer av utbildningsmaterial:

- Artiklar på [nabo.se/kunskap](http://nabo.se/kunskap) och direkt i kundportalen
- Regelbundna webinar
- Flera utbildningstillfällen i Nabos kundportal under året



## Bilaga 6: LÅNEFÖRMEDLINGSTJÄNSTEN, FÖRMEDLINGSUPPDRAG

Mellan Brf Fågelstigen (769640-2077), härnäst under benämningen "Uppdragsgivaren" och Nabo Group AB (559118-7496), härnäst under benämningen "Uppdragstagaren" och gemensamt benämnda Parterna har följande Avtal träffats.

### 1. Uppdragets art och omfattning

Uppdragsgivaren är i behov av att uppta lån. Uppdragstagaren har därför anlåtts för att förmedla lån till Uppdragsgivaren. Förmedlingsuppdraget innebär att Uppdragstagaren skall ombesörja att Uppdragsgivaren kommer i kontakt med kreditinstitut så att avtal kan tecknas. I förmedlingsuppdraget ingår att en anbudsfrågan tillställs tre (3) kreditinstitut, varav en befintlig långivare eller annan långivare som Uppdragsgivaren väljer. Anbudsfrågan skickas i god tid innan befintliga lån löper ut.

Inkomna offerter skall presenteras av Uppdragstagaren för Uppdragsgivaren. När Uppdragsgivaren har beslutat vilka av kreditinstituten, av de som lämnat anbud, som Uppdragsgivaren vill teckna lån hos, skall Uppdragstagaren ombesörja att låneansökan insänds till valt kreditinstitut.

I förmedlingsuppdraget ingår även att Uppdragstagaren för Uppdragsgivarens räkning efter särskild överenskommelse tar in ytterligare anbudsfrågningar samt i övrigt förhandlar om lånevillkor.

För att Uppdragstagaren ska kunna påbörja upphandlingsprocessen krävs att Uppdragsgivaren säkerställer att uppdagstagaren erhållit nödvändiga uppgifter om aktuella lån.

### 2. Ersättning

Uppdragstagarens årsersättning uppgår till 11 074 kr, vilket är beräknat på storleken av Uppdragsgivarens totala låneupphandlingsbehov. Ingår i totalt offererat belopp.

Ersättningen är inte beroende av om Uppdragsgivaren godtar presenterat anbud och utgår även i det fall Uppdragsgivaren väljer en annan långivare än de som Uppdragstagaren presenterat i enlighet med punkten 1 i detta avtal.

I det fall Uppdragstagaren tar in ytterligare anbud utöver från ovan nämnda tre (3) kreditinstitut samt bistår med förhandling av lånevillkor, utgår ytterligare ersättning utifrån offert.

Låneförmedlingstjänsten är en finansiell tjänst som idag är momsbefriad, vid en förändring av skattereglerna i detta avseende äger uppdagstagaren rätt att momsbelägga tjänsten.

### 3. Betalningsvillkor

Betalning av arvode sker kvartalsvis i förskott mot faktura med betalningsvillkor om 30 dagar.

### 4. Uppdragets avslutande samt övriga villkor

Förmedlingsuppdraget löper under förvaltningsavtalstiden och förlängs därefter löpande i enlighet med detta.

Både Uppdragsgivaren och Uppdragstagaren är vidare berättigad att avsluta förmedlingsuppdraget med omedelbar verkan om andra parten åsidosätter sina åligganden i väsentligt avseende eller vid upprepade tillfällen utan att låta sig rättas. Oavsett om något annat anges i detta avtal, ska Nabo Group AB:s sammanlagda ansvar enligt detta avtal vara begränsat till ett belopp motsvarande det avtalade fasta årliga arvodet [för det aktuella kalenderåret]



Brf Fågelstigen  
c/o Carl Ek Fastigheter  
Riddargatan 12A  
114 35 Stockholm

## **Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring**

-ett samarbete mellan Bostadsrätternas och Söderberg & Partners

### **Tack för er förfrågan!**

Vi har härmed nöjet att lämna offert för er förening på Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringen kan endast tecknas av Bostadsrätternas medlemsföreningar och har en komplett omfattning till ett mycket konkurrenskraftigt pris.

Bostadsrätternas medlemsförsäkring är framtagen för att passa era behov som bostadsrättsförening och medlem i Bostadsrätternas. Offerten är baserad på de uppgifter vi fått in från er och det är viktigt att ni går igenom Föreningsuppgifterna i försäkringsofferten, så att de stämmer överens med er förening. Skulle något inte stämma, är det bara att ni meddelar oss detta i samband med teckningen av försäkringen så uppdaterar vi uppgifterna.

### **Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring innehåller bland annat följande unika omfattning**

#### **Styrelseansvar – personligt skydd för ledamöterna**

Att sitta i en bostadsrättsförenings styrelse innebär att man är personligt ansvarig för de beslut som fattas eller inte fattas. Vår försäkring har ett försäkringsbelopp om hela 5 miljoner kronor per skada och gäller utan självrisk. Förutom att hela styrelsen är täckt inkluderas även lekmannarevisorer, vilket är en unik fördel med Bostadsrätternas försäkring.

#### **Ingen självrisk vid brandskada**

Normalt på marknaden är att vald grundsjälvrisk utgår som självrisk vid brandskada. För Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring utgår ingen självrisk!

#### **Begränsat åldersavdrag**

För fastighetsförsäkringen gäller ett maximalt åldersavdrag om 200 000kr per skada.



**Tilläggsmoment:****Gemensamt bostadsrättstillägg\* (Tillägg)**

Ett bra bostadsrättstillägg har blivit mycket viktigt för att bostadsrättshavaren ska få ekonomisk hjälp vid skada. Det beror på att ansvaret för att underhålla lägenheten ligger på bostadsrättshavaren. Omfattningen på tilläggen skiljer sig väldigt mycket åt på marknaden och för att ge föreningen en trygghet, att alla medlemmar har ett bästa tänkbara skydd, erbjuds även detta som ett tillägg i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Tillägget kostar 465 kr per bostadsrättslägenhet. Maximalt åldersavdrag vid skada är 20 000 kr.

**Tillägget omfattar tre exklusiva moment:****Yt- och tätskikt är två enheter**

De skador som är vanligast och kostar mest är vattenskadorna i badrum. Huvuddelen av alla försäkringsbolag ser badrummens yt-och tätskikt (till exempel fuktspärren och kaklet/klinker) som en enhet, något som innebär att ingen ersättning lämnas för varken tätskikt eller ytskikt i det fall skadan anses bero på bristande tätskikt. Bostadsrätternas försäkring ser tätskikt och ytskikt som två enheter. Det innebär att man vid dessa skador ersätter den del som oftast är dyrast, nämligen kakel och/eller klinker.

**Avskrivningselimineringskydd (skydd mot åldersavdrag)**

I det fall en egendomsskada leder till följdskada som drabbar annan bostadsrättshavare finns i försäkringslösningen ett avskrivningselimineringskydd om 100 000 kr per lägenhet.

**Allrisk bostadsrätt**

Ger ersättning vid plötsligt oförutsedd fysisk skada på den egna fast bekostade inredningen, detta omfattas normalt inte av bostadsrättstillägg eller hemförsäkringar på marknaden.

**Underhållsbesiktning\* (Tillägg)**

Underhållsbesiktningar av alla lägenheter och de allmänna utrymmena i fastigheten är ett mycket bra sätt att få en uppfattning om fastighetens underhållsbehov, för såväl föreningen som enskilda bostadsrättshavare. Tillsammans med Anticimex erbjuder vi en trygghetsbesiktning vart tredje år. Kontakta oss gärna för mer information.

Vi hoppas ni finner vårt förslag konkurrenskraftigt. Välkomna att återkomma om ni har frågor eller önskar teckna försäkringen.

| Försäkringsmoment | Årspremie                                    |
|-------------------|--|
| Grundpremie       | 14 140 kr                                    |
| Årspremie         | 14 140 kr varav arvode <sup>1</sup> 2 828 kr |

<sup>1</sup> Arvodet avser kostnader för försäkringsförmedling och försäkringsförmedlingsadministration.

Med vänliga hälsningar

**Söderberg & Partners**

Försäkringsnr: **51-9938** Försäkringstagare: **Brf Fågelstigen**  
Kundnr: **K1013757** Organisationsnr: **769640-2077**  
Utskriftsdatum: **2024-03-19**  
Försäkringsperiod **2024-05-01 t.o.m. 2025-04-30**

Premien erläggs årsvis i förskott **Försäkringsbelopp** **Självrisk**

### Föreningsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Nacka Lännersta 1:821, 1:822 & 1:825 i Nacka kommun

#### FASTIGHETENS AREA

Bostadsyta: 1 971 kvm

Lokalyta: 0 kvm

Källar- & biyta: 0 kvm

Garage- & förrådsyta: 0 kvm

Ytor övrigt: Parkeringsplats till respektive bostad. Fristående byggnader mindre än 30 kvm ingår i försäkringen.

#### ÅLDER

Byggnadsår: 2023-2024

Byggnads värdeår/ROT-år: 2024

#### LÄGENHETER

Totalt antal lägenheter: 18 st varav

- 0 st hyreslägenheter

#### ÖVRIGT

Byggnadsklass: BKL 3 (Se förklaring i villkoren)

Antal byggnader: 12

Antal våningar: 1-2

Verksamhet i föreningens lokaler: Ingen

### Egendomsförsäkring - Allrisk

|   |                      |            |
|---|----------------------|------------|
| Byggnader   | Fullvärde            | 2,0 pbb    |
| - Brand   | Fullvärde            | Ingen      |
| - Inbrott   | Fullvärde            | 2,0 pbb    |
| - Vatten  | Fullvärde            | 2,0 pbb    |
| Glas  | Nödvändiga kostnader | 2,0 pbb    |
| Fastighetsmaskin  | Fullvärde            | 2,0 pbb    |
| Värmekulvert ingår utan längdbegränsning  | Fullvärde            | Se villkor |
| Fastighets- och kontorsinventarier  | Fullvärde            | 2,0 pbb    |
| Trädgård, tomt och markanläggningar   | Fullvärde            | 2,0 pbb    |
| Arkivalier, originalhandlingar t ex bokföringsböcker, korrespondens, ritningar, datamedia och programlicens | 10 pbb               | 2,0 pbb    |
| Pengar och värdehandlingar:   |                      |            |
| - Förvaras i låst värdeskåp enligt minst standard SS3150 eller EN 1143                                      | 2 pbb                | 2,0 pbb    |
| - Förvarade på annat sätt   | 0,2 pbb              | 2,0 pbb    |
| - Vid rån och överfall  | 5 pbb                | 2,0 pbb    |
| Arbetstagares egendom (per anställd)  | 0,2 pbb              | 2,0 pbb    |
| Boendes personliga egendom som är i föreningens vård  | 1 miljon kr          | 2,0 pbb    |
| Boendes självrisk på hemförsäkringen vid brand eller vattenskada  | 0,1 pbb / lgh        | Ingen      |
| Egendom förvarad på annan plats   | 10 pbb               | 2,0 pbb    |

Försäkringsnr: **51-9938**Försäkringstagare **Brf Fågelstigen****Försäkring för merkostnader**

|                                     |         |         |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Merkostnad för myndighetskrav       | 100 pbb | 2,0 pbb |
| Merkostnad avseende byggnads särart | 100 pbb | 2,0 pbb |

**Avbrottsförsäkring**

Ersätter avgift, hyresförlust och/eller extrakostnader om byggnad blir helt eller delvis oanvändbar:

|  |                                  |         |
|--|----------------------------------|---------|
| - vid hyresförlust                               | Faktisk förlust, max 24 mån      | 2,0 pbb |
| - vid extrakostnader                             | 12 månader, nödvändiga kostnader | 2,0 pbb |
| - vid extrakostnader vid brand eller vattenskada | 0,1 pbb/dygn och lgh, max 5 dygn | 2,0 pbb |

**Ansvarsförsäkring (fastighetsägaransvar)**

|   |  |         |
|---|--|---------|
| Gäller för skadeståndsskyldighet avseende person- och sakskada. | 10 miljoner kr per skada, dock max 20 miljoner kr/år | 0,2 pbb |
| Hyrd lokal  | 10 miljoner kr per skada, dock max 20 miljoner kr/år | 0,2 pbb |
| Miljöansvar   | 50 pbb   | 1,0 pbb |

**Styrelseansvar**

|  |                                    |       |
|--|------------------------------------|-------|
| Ersätter personligt skadeståndsansvar för VD och styrelse. | 5 miljoner per skada/försäkringsår | Ingen |
|--|------------------------------------|-------|

*Gäller för styrelseledamot i bostadsrättsförening och skyddar för personligt betalningsansvar för ren förmögenhets skada (ex. skadeståndskrav från medlem som anser att styrelseledamot förfarit försumligt). Även lekmannarevisor omfattas.*

**Byggherreansvar**

|                         |                |         |
|-------------------------|----------------|---------|
| Sak- & personskador     | 10 miljoner kr | 1,0 pbb |
| Rena förmögenhetsskador | 1 miljon kr    | 1,0 pbb |

**Entreprenadförsäkring i egen regi**

|   |  |         |
|---|--|---------|
| Försäkringskydd ingår vid renovering, om- och tillbyggnad | Arbeten 50 pbb, ROT 25 pbb, hjälpmedel 2 pbb | 0,5 pbb |
|---|--|---------|

**Ombyggnadsförsäkring**

|  |   |         |
|--|---|---------|
| Ersätter skada på föreningens byggnad, i samband med ombyggnation (Se villkor för självrisk) | 500 000 kr per skada<br>Max 1 miljon kr per försäkringsår | 2,0 pbb |
|--|---|---------|

**Rättsskyddsförsäkring**

|   |   |   |
|---|---|---|
| Omfattar rättsskydd vid tvist. Försäkringen ersätter skäliga rättegångs- och ombudskostnader. Omfattar även skatte- och hyrestvist i hyresnämnden, Kronofogdemyndighet samt miljöbrott. | 10 pbb per skada.<br>Max 1 miljon per försäkringsår | 0,2 pbb samt 20% av överskjutande kostnad |
|---|---|---|

**Förmögenhetsbrottsförsäkring**

|  |        |         |
|--|--------|---------|
| Ersätter föreningens förlust som arbetstagare, styrelseledamot eller funktionär förorsakat på grund av t ex försäkringring, bedrägeri eller stöld. | 45 pbb | 0,5 pbb |
|--|--------|---------|

**Skadeståndsgaranti**

|  |        |         |
|--|--------|---------|
| Ger ersättning om en boende, hyresgäst eller bostadsrättshavare orsakar skada på fastigheten och inte har hemförsäkring. | 15 pbb | 0,1 pbb |
|--|--------|---------|



Försäkringsnr: **51-9938**

Försäkringstagare

**Brf Fågelstigen**

## Olycksfallsförsäkring

Ersätter personskada som drabbar boende, besökare samt 10 pbb Ingen  
förtroendevalda inom fastigheten samt boende, självförvaltare  
eller förtroendevalda som utför syssla eller reser på föreningens  
uppdrag.

## Transportförsäkring

Försäkringen gäller för plötligt och oförutsedd skada på eller förlust 2 pbb 2,0 pbb  
av försäkrad egendom under transport inom Norden.

*Försäkringen gäller för transport av försäkringstagarens egendom som medlem  
transporterar för försäkringstagarens räkning med eget, leasat eller hyrt fordon.*

## Saneringsavtal (Anticimex)

Husbock 4 miljoner kr Ingen  
Sanering av bostadsohyra Saneringskostnaden Ingen  
Sanering vid sent upptäckt dödsfall 4 miljoner kr Ingen

## Cistern- och oljeskadeförsäkring

Cistern - Med cistern avses en reservoar, tank eller annan behållare 10 pbb 2,0 pbb  
för förvaring av vatten eller andra vätskor.

Oljeskada - Försäkringen gäller för skada genom oberäknad 30 pbb 2,0 pbb  
utströmning av olja (även berggrum) med tillhörande rörsystem.

---

Total årspremie **14 140 kr**

*I premien ingår arvode på 20% till Söderberg & Partners för försäkringsförmedling och försäkringsförmedlingsadministration.*

**2024 års pbb är 57 300 kr**



Försäkringsnr: **51-9938**

Försäkringstagare **Brf Fågelstigen**

## Allmänt

Ovanstående är en kort sammanfattning av gällande försäkring. Fullständig omfattning framgår av försäkringsvillkoren:

- K302:5 - Allmänna avtalsbestämmelser
- B330:D v.3 - Grundvillkor
- B388:8 - Bostadsrättsförsäkring
- B338:4 - Förmögenhetsbrottsförsäkring
- B351:4 - Saneringsavtal och Husbocksförsäkring

Försäkringsvillkoren finns tillgängliga på [www.soderbergpartners.se/bostadsratterna](http://www.soderbergpartners.se/bostadsratterna)

Försäringen kan endast tecknas av bostadsrättsföreningar som är medlemmar i Bostadsrätternas.

## Försäkringsgivare

Folksam ömsesidig sakförsäkring

Organisationsnummer: 502006-1619

Adress: Bohusgatan 14, 116 67 Stockholm

Hemsida: [www.folksam.se](http://www.folksam.se)

## Självrisk

Självrisken är den del av skadan som ni måste betala själv. Vald självrisk framgår av försäkringsbeviset. Genom att höja grundsjälvrisk finns möjlighet att få lägre premie. För vissa skadehändelser gäller dock särskilda självrisken. Dessa framgår av försäkringsvillkoren. Om särskild självrisk finns gäller alltid lägst denna. Om vald grundsjälvrisk är högre än den särskilda självrisken gäller den högre självrisken.

## Säkerhetsföreskrifter

Försäkringsvillkoren innehåller ett flertal så kallade säkerhetsföreskrifter som ni, anlitade entreprenörer eller andra uppdragstagare måste följa. Syftet med dessa föreskrifter är att förhindra skador. Om dessa inte följs kan ersättning vid skada minskas eller helt utebli.

## Byggnadsklass (BKL)

**BKL1** - Byggnader som påverkas i ringa omfattning av brand och som inte medverkar till brandspridning. Alla byggnadsdelar (ytterväggar, stomme, tak mellanbotten) av sten eller betong eller två eller fler mellanbottnar (bjälklag) och alla av sten eller betong, oavsett utförande av ytterväggar, stomme och tak.

**BKL2** - Byggnader som påverkas av brand utan att medverka till brandspridning, men hindrar inte brandspridning i väsentlig omfattning. Alla ytterväggar av sten eller betong men byggnadssättet är inte hänförligt till klass 1, då fastigheten inte hindrar brandspridning i väsentlig omfattning. Ex. stål- eller plåtbyggnad.

**BKL3** - Ytterväggar av trä eller trävägg skyddad med revetering. Byggnaden deltar i brand och medverkar till brandspridning.

## Försäkringens giltighet

Observera att försäringen endast gäller under förutsättning att premien är betald i rätt tid.

## Prisbasbelopp (Pbb)

Prisbasbeloppet för år 2024 är 57 300 kr



Försäkringsnr: **51-9938**

Försäkringstagare

**Brf Fågelstigen**

## Kontaktuppgifter

### Skadeanmälan

Vid skada ska detta anmälas till Folksam som hanterar skaderegleringen.

Vid anmälan anger ni ert **organisationsnummer**.

### Vid skador på fastigheten (t.ex Brand- eller vattenskada)

Telefon: 08-772 68 70

E-post: [foretagbyggskada@folksam.se](mailto:foretagbyggskada@folksam.se)

Telefontider: 09.00 - 17.00 Måndag - fredag

Hemsida: [www.folksam.se/foretag/anmal-skada-foretag](http://www.folksam.se/foretag/anmal-skada-foretag)

### Vid övriga skador (t.ex ansvar, olycksfall m.m)

Telefon: 08-772 80 20

E-post: [foretagsskada@folksam.se](mailto:foretagsskada@folksam.se)

### Vid rättsskyddsärenden

Telefon: 08-772 81 50

E-post: [rattsskydd@folksam.se](mailto:rattsskydd@folksam.se)

**Vid akut skada** efter kl. 17.00 och under helger, ring Folksams Jour: 0771-45 00 00

### Vid problem med skadedjur och sanering av sent upptäckt dödsfall - Anticimex

Vid problem med skadedjur och sanering ska detta anmälas till Anticimex. Ange att ni har Bostadsrätternas fastighetsförsäkring med Folksam som försäkringsgivare.

### Kontaktuppgifter - Anticimex

Telefon: 0752- 45 10 00

E-post: [kundservice@anticimex.se](mailto:kundservice@anticimex.se)

Hemsida: [www.anticimex.se](http://www.anticimex.se)

### Vid frågor eller råd angående er försäkring

Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring administreras och förmedlas av Söderberg & Partners

Adress: Fredsgatan 12, 111 52 Stockholm

Telefon: 08-700 51 70

E-post: [bostadsratterna@soderbergpartners.se](mailto:bostadsratterna@soderbergpartners.se)

Hemsida: [www.soderbergpartners.se/bostadsratterna](http://www.soderbergpartners.se/bostadsratterna)



# Verifikat

Transaktion 09222115557521822511

## Dokument

**Ekonomisk plan BRF Fågelstigen - 240704\_del 1-merged**  
Huvuddokument  
47 sidor  
*Startades 2024-07-05 10:08:25 CEST (+0200) av Carl  
Jedvall (CJ)*  
*Färdigställt 2024-07-05 10:17:30 CEST (+0200)*

## Initierare

**Carl Jedvall (CJ)**  
Carl Ek Fastigheter  
Org. nr 559110-0028  
*carl@carlefastigheter.se*  
+46706452248

## Signerare

**Anders Uby (AU)**  
*anders.uby@efin.se*



*Signerade 2024-07-05 10:15:57 CEST (+0200)*

**Kristofer Björk (KB)**  
*kristofer@interesta.se*



*Signerade 2024-07-05 10:17:30 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

